



# Lambrechtshagen

Gemeinde des Amtes Warnow-West  
Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

## Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 1

### Sondergebiet „Einkaufszentrum Ostseepark“

südlich der Bundesstraße 105 in Sievershagen

## Begründung

Satzungsbeschluss vom 15. 06. 2005  
In Kraft seit: 06.09.2005

  
Matthias  
Bürgermeister

## **Gliederung:**

1. Anlass und Ziel der Planänderung / Neufassung
2. Lage und Geltungsbereich des Plangebiets
3. Rechtsgrundlagen
4. Bestand und Rahmenbedingungen
5. Inhalt des Bebauungsplans
  - 5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 5.2. Nebenanlagen, Stellplätze
  - 5.3. Grünordnerische Festsetzungen
  - 5.4. Verkehrsflächen
  - 5.5. Ver- und Entsorgung
  - 5.6. Schallschutz
  - 5.7. örtliche Bauvorschriften
  - 5.8. Abfallwirtschaft
6. Flächenermittlung
7. Verfahrensablauf

## Anlagen:

1. Übersicht zu den Flurstücken, o.M.
2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan

## 1. Anlass und Ziel der Planänderung / Neufassung

Der Bebauungsplan Nr. 1 ist seit 06. 12. 1991 in Kraft.

Die Einordnung einer Tankstelle, neue Nutzungen und andere Abweichungen von den Festsetzungen der Satzung erfordert die Änderung des Bebauungsplanes. Da auch Rechtsgrundlagen, Bezeichnung, Kartengrundlage, zeichnerische und textliche Festsetzungen zu aktualisieren sind, handelt es sich um eine „Neufassung“ des Bebauungsplanes.

Die Änderungsabsichten lauten:

- a) Aktualisierung der Rechtsgrundlagen, Kartengrundlage/Bestandsdarstellungen, Gebietsbezeichnungen.
- b) Einordnung einer Tankstelle zwischen der östlichen und westlichen Sondergebietsfläche durch die Umwandlung von Grünfläche zu „Sondergebiet mit dem besonderen Nutzungszweck Tankstelle“.
- c) Änderung von Baugrenzen.

Außerdem wurden folgende Änderungen geprüft:

- d) Vorgaben für das Maß aller baulichen Nutzungen durch Festsetzungen von GRZ, Baugrenzen und Anzahl der Vollgeschosse, nicht mehr durch Festsetzungen maximaler Verkaufsraumflächen je Baugebiet.
- e) Herausnahme von Flächen aus dem Plangeltungsbereich, die für den weiteren Ausbau der Bundesstraße 105 benötigt werden.
- f) Neugliederung des vorhandenen Mischgebietes so, dass Großgehölze erhalten werden.
- g) Festsetzung von Versorgungsflächen für die Wasserwirtschaft.

Zur besseren Unterscheidung der Neufassung von der bisherigen B-Plan-Satzung werden im weiteren Text folgende Formulierungen verwendet:

- Handlungspark Kreihenbarg - **HP Kreihenbarg** - für die bisherige Satzung
- Einkaufszentrum Ostseepark - **EKZ Ostseepark** - für die Neufassung

In der bisherigen Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 sind folgende Kernaussagen enthalten:

„Die Handelsbetriebe sollen der Versorgung der Gemeinde und einem größeren Einzugsbereich dienen.

Es wird angestrebt, auf dem Grundstück insgesamt ca. 50.000 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche für Handelsbetriebe anzusiedeln und ca. 3.600 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Mischgebiet für Dienstleistungen – einschließlich der Möglichkeit von Ladengeschäften, z.B. Autohandel mit Werkstatt, herzustellen.

Beabsichtigt ist, das Handelszentrum, wie folgt zu realisieren:

Baufeld 4 - jetzt Baufläche 4	=	1.500 m <sup>2</sup> Verkaufsraumfläche
Baufeld 2 - jetzt Bauflächen 1, 2, 3	=	<u>32.500 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche</u>
zusammen:		34.000 m <sup>2</sup> Verkaufsraumfläche

Das Handelszentrum soll Arbeitsplätze für die Bürger der Gemeinde Lambrechtshagen/Sievershagen und des Umlandes bringen, sowie einen Beitrag zur Infrastrukturentwicklung leisten. Nach der Fertigstellung des Handelszentrums finden allein in diesem Bereich langfristig ca. 350 Personen eine ganztägige und ca. 220 Personen eine halbtägige Beschäftigung, somit ca. 570 Personen.“

## 2. Lage und Geltungsbereich des Plangebiets

Der Plangeltungsbereich (PGB) liegt in der Ortslage von Sievershagen der Gemeinde Lambrechtshagen.

Der Plangeltungsbereich grenzt südlich an die Bundesstraße 105 (B 105) an, die früher „Fernverkehrsstraße“ hieß und heute den Namen „Rostocker Straße“ trägt. Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Bundesstraße 105,
- im Osten durch eine frühere Wegeparzelle (etwas westlich der nach Norden abknickenden Freileitung)
- im Westen durch vorhandene Wohnbebauung,
- im Süden durch die 110 kV-Freileitung,

Mit der Neufassung werden Flächen in der Größe von rund 2 ha aus dem ehemaligen PGB herausgenommen. Es handelt sich um die sog. 20-m-Anbauverbotszone entlang der B 105 gemäß Bundesverkehrsstraßengesetz (FStrG) und um die Verkehrsflächen der B 105 einschließlich der Kreuzung B 105/Alt Sievershagen/Ostseeparkstraße.

Das Straßenbauamt Güstrow hatte am 16. 10. 2003 mitgeteilt, dass eine Südgrenze der B 105 noch nicht feststeht und vorgeschlagen, die derzeitige Anbauverbotszone aus dem PGB herauszunehmen, da nur diese Fläche für den Ausbau der B 105 in Frage kommt. Die Gemeinde ist dieser Anregung gefolgt. Die Pläne zum künftigen Verlauf der B 105 sind noch nicht planfestgestellt und Entwurfsänderungen sind nicht auszuschließen. Auch die Gemeinde Lambrechtshagen hat zum Planfeststellungsverfahren Anregungen geäußert, die der B-Plan zulässt.

Die Reduzierung des Plangeltungsbereiches hat keine negativen Auswirkungen auf den B-Plan. Die baulichen Anlagen in der 20-m-Anbauverbotszone genießen Bestandsschutz. Die Auseinandersetzungen zu baulichen Veränderungen infolge des Bundesstraßen-Ausbaues erfolgen durch den Baulastträger und nicht durch die Gemeinde.

Wertminderungen treten bei den Grundstücken durch die Herausnahme von Teilflächen aus dem Plangeltungsbereich nicht auf. Für das Baugebiet 3 wurde diesbezüglich die GRZ erhöht.

### 3. Rechtsgrundlagen

#### Baugesetzbuch:

Der Beschluss zur 1. Änderung/Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde am 11. 09. 2002 gefasst, daher ist Grundlage der Neufassung des Bebauungsplanes das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) sowie die BauNVO. Die Rechtsgrundlage des B-Planes HP Kreihenberg war das BauGB in der Fassung, die am 01. 07. 1987 in Kraft getreten war. Das BauGB 2004 gilt für die Neufassung nicht.

#### Flächennutzungsplan (FNP):

Der neugefasste Flächennutzungsplan der Gemeinde Lambrechtshagen ist seit 10. 11. 1998 wirksam. Der Handlungspark Kreihenberg wurde aus dem FNP-Entwurf entwickelt, der rund 3 Monate nach der Inkraftsetzung des B-Planes am 06. 12. 1991 am 10. 03. 1992 als 1. Flächennutzungsplan der Gemeinde Lambrechtshagen wirksam wurde. Die Neufassung des B-Planes wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

#### Umweltverträglichkeit:

Eine Einzelfallprüfung bzw. Umweltverträglichkeitsprüfung ist im Hinblick auf den Bestand im Plangeltungsbereich und für die geringen baulichen Änderungen nicht erforderlich.

#### Einzelhandelserlass:

Seit 04. 07. 1995 gilt der Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt mit dem Titel „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen in der Landesplanung, der Bauleitplanung und den Baugenehmigungsverfahren“, hier mit „Einzelhandelserlass“ bezeichnet.

Im Einzelhandelserlass heißt es im Punkt 4.1.3 hierzu:

„Die Bauleitplanung ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gebunden (s. Nummer 3.1.1). Dies kann gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bedeuten, dass bestehende Flächennutzungspläne sowie Bebauungspläne, nach denen großflächige Einzelhandelseinrichtungen zulässig sind, an später erlassene Raumordnungsprogramme angepasst werden müssen. „

Die Landesplanung hat der Gemeinde keine neuen Raumordnungsziele mitgeteilt.

Für die Neufassung des Bebauungsplanes wird festgestellt:

Die höchstzulässige Verkaufsfläche ist durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung geregelt.

Sortimentsbegrenzungen hat es im B-Plan HP Kreihenberg nicht gegeben, da die aufgeführten Sortimente bisher als gegenseitig austauschbar erklärt wurden.

Sortimentsbegrenzungen sind in der Neufassung EKZ Ostseepark nicht vorgesehen, weil sonst Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden könnten.

Änderungen eines Bebauungsplanes können zu Entschädigungsansprüchen nach § 42 BauGB führen. In § 42 Abs. 1 und 2 BauGB wird dem Eigentümer ein Entschädigungsanspruch eingeräumt, wenn die durch die Änderung ausgeschlossene Nutzung bisher zulässig war und durch die Änderung dieser Nutzung eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Wird die zulässige Nutzung erst nach Ablauf von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, kann eine Entschädigung nur für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangt werden (§ 42 Abs. 3 BauGB).

Unter den Voraussetzungen des § 22 LPIG kann sich die Gemeinde ihrerseits die Entschädigung vom Land ersetzen lassen.

#### 4. Bestand und Rahmenbedingungen

Der Plangeltungsbereich (PGB) der Neufassung hat eine Größe von rund 21,8 ha. Im PGB befinden sich folgende Flurstücke bzw. Flurstücksteile der Flur 1 Gemarkung Sievershagen:

65/4, 6, 7, 10, 18, 19, 20, 22, 27, 28, 29, 31, 32 – siehe Anlage 1 der Begründung.

Der Planzeichnung liegt ein Lage- und Höhenplan zu Grunde. Er zeigt den Bestand an baulichen Anlagen: die Hochbauten, die Straßen und die Stellplatzanlagen sowie Anlagen der Stadttechnik.

Im Bebauungsplan HP Kreihenborg wurden nur Maximalwerte für Verkaufsflächen und Branchen festgesetzt, wobei die Nutzungen als gegenseitig austauschbar erklärt wurden.

In den reinen Verkaufsraumflächen wurden im B-Plan HP Kreihenborg auch Nebenflächen als zulässig festgesetzt, wobei keine Größenordnungen für die Nebenflächen genannt sind. Folglich sind Dienstleistungen, Gaststätten und andere Nebenflächen zur Verkaufsfläche bis zur Höchstgrenze von GRZ, GFZ und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

„Verkaufsraumflächen“ und „Nebenflächen“ zu Verkaufsraumflächen sind im B-Plan HP Kreihenborg nicht definiert, weil es damals keine amtliche Definition gab. Heute gilt der „Einzelhandelserlass“.

Der Einzelhandelserlass definiert (Punkt 2.1.1 und 2.2):

##### „Einkaufszentren:

Ein Einkaufszentrum setzt im Regelfall einen von vornherein einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – zumeist verbunden mit verschiedenartigen Dienstleistungs-betrieben – voraus.

##### Verkaufsfläche:

Die Verkaufsfläche umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind, und alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden.

Zu den Verkaufsflächen zählen die vor den Kassenzonen liegenden Flächen dann, wenn von ihnen aus der Zugang zu weiteren Läden oder Dienstleistungsbetrieben erfolgt.

Wenn keine gegenteiligen Anhaltspunkte vorliegen, kann davon ausgegangen werden, dass die Verkaufsfläche etwa zwei Dritteln der Geschossfläche entspricht. In Fällen der „integrierten Lagerhaltung“ und des „Verkaufs ab Lager“ erfolgt keine Einzelabgrenzung von Lagerflächen, d.h. diese gelten auch als Verkaufsfläche.“

Der B-Plan HP Kreihenborg enthielt folgende Festsetzungen im Füllschema der Planzeichnung:

Art der Baulichen Nutzung	Bauweise	Maße der baulichen Nutzung		
		GRZ	GFZ	TH oder Anzahl der Vollgeschosse

Der B-Plan HP Kreihenborg enthielt keine weiteren textlichen Festsetzungen (Teil B) zur Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Gaststätten, Dienstleistungen u.a.. Folglich wurden alle Bauanträge in der Mischung von Verkaufsflächen mit Gaststätten und Dienstleistungsbetrieben für Vorhaben im Planbereich beantragt, genehmigt und realisiert.

Der Einzelhandelserlass versteht auch die Gaststätten (Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 – 9 BauNVO) als Dienstleistungsbetriebe.

Der B-Plan HP Kreihenborg nannte austauschbare Branchen und beschränkte die Summe aller Verkaufsflächen auf 34.000 m<sup>2</sup>. Er ließ durch die Bezeichnung „und Nebenflächen“ die maximale Größe von Dienstleistungsbetrieben offen. So konnte auch die Wertstoff-Annahmestelle im Süden des Baugebietes 1 realisiert werden, ohne dadurch die Verkaufsfläche einzuschränken.

Im Baugebiet 3 ist zulässigerweise ein Fahrradhandel mit Werkstatt entstanden.

Am Jahresende 2003 bestanden im zulässigen Limit der Festsetzungen:

- im Baugebiet 1 (SO EKZ) des Einkaufszentrums Ostseepark  
29 Mieter mit Verkaufsflächen (kleinste Einheit 19,3 m<sup>2</sup>, größte Einheit: 8.161,0 m<sup>2</sup>)  
11 Mieter als Dienstleister (kleinste Einheit: 2,0 m<sup>2</sup>, größte Einheit: 550,5 m<sup>2</sup>)
- im Baugebiet 3 (SO EKZ) des Einkaufszentrums Ostseepark  
4 Mieter mit Verkaufsflächen  
2 Mieter als Dienstleister

Inzwischen ist der Anbau im Baugebiet 1 fertiggestellt und weitere Mieter hinzugekommen.  
(Zum Zeitpunkt des Plan-Änderungsbeschlusses war der Anbau noch nicht begonnen.)

Die Sonderbauflächen 1 und 3 waren im bisherigen Bebauungsplan mit insgesamt 32.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Nebenflächen etc. ausgewiesen. Die einzelnen Nutzungen sind untereinander austauschbar. Um keine Verschlechterung des Status quo zu erhalten, sollte dies weiterhin Berücksichtigung finden.

Die Verkaufsflächenangaben des bisher gültigen Bebauungsplans beruhen auf der Flächenberechnung gemäß Bauantrag bzw. der Baugenehmigung, die eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 29.400 m<sup>2</sup> ausweist, da u.a. Rettungswege und die Ausstellungsfläche des Möbelmarktes 1991 nicht zu berücksichtigen waren.

Die gesamte technische Infrastruktur ist vorhanden.

Die Maßnahmen aus den Festsetzungen des B-Planes HP Kreihenbarg

- Stellplatzbepflanzungen
- Schutzpflanzungen

wurden in geradezu beispielhafter Weise erfüllt. Die Gehölzpflanzungen bewirken die gute Einbindung in die Landschaft und unterbrechen wohlthuend die großen bebauten oder befestigten Flächen.

Der Wasser- und Bodenverband „Hellbach – Conventer Niederung“ hat mitgeteilt, dass sich auf dem Erweiterungsbereich (noch unbebauter Teil des Sondergebietes Einkaufszentrum) ein Drainagesystem befindet, welches zu berücksichtigen, gegebenenfalls umverlegt werden muss.

Im Planbereich befindet sich ein Höhenfestpunkt. Der Pfeilerbolzen ist an der im B-Plan gekennzeichneten Stelle angebracht. (Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juli 2002 -GVOB1.M-V S. 524- gesetzlich geschützt.)

Die Untere Denkmalschutzbehörde gibt folgende Hinweise, die bei den noch nicht überbauten Grundstücksteilen zu beachten sind:

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (DSchG § 11).
2. Für weitere Auskünfte stehen jederzeit die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bad Doberan, August-Bebel-Straße 3, 18209 Bad Doberan (Herr Häußler – 038203 60638) und das Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V (Schloß Wiligrad, 19069 Lübstorf, Tel.: 0385 5214-0) zur Verfügung.

## 5. Inhalt des Bebauungsplans

### 5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Planbereich ist durch Verkehrs- und Grünflächen gegliedert.

Bei der Neufassung sind die Flächenproportionen von Bau- und Grünflächen gegenüber der Fassung HP Kreihenbarg gleich geblieben.

Für die Tankstelle wurde ein separates Baugebiet festgelegt, es reduziert die Sondergebietsfläche EKZ mit ca. 3.594 m<sup>2</sup>.

Die Flächensumme der Sondergebiete „Einkaufszentrum“ ist gleich geblieben.

Das Maß der baulichen Nutzung ist für die Baugebiete in der Neufassung nur geringfügig verändert:

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| - Geschossflächenzahl (GFZ) | gleichbleibend  |
| - Grundflächenzahl (GRZ)    | 0,9 (Baugebiet 3), 0,8 (Baugebiete 1 und 2) statt GRZ 0,7, wegen der Reduzierung des Plangeltungsbereiches entlang der B 105  |
| - Anzahl der Vollgeschosse  | Baugebiet 1: weiterhin ohne Festsetzung von Vollgeschossen, da hier die maximale Gebäudehöhe wichtig ist<br>Baugebiet 3, 4 und 5: gleichbleibend,<br>neu: Baugebiet 2: I (ein Vollgeschoss) |
| - Gebäudehöhen              | 11 m über Gehweg (Baugebiet 1, Ostteil bisher 10 m)   |

Die maximalen Gebäudehöhen sind jedoch nicht mehr in Meter (m) über Gehweg, sondern wie jetzt allgemein üblich in m über Höhe Null (HN) angegeben. Die durchschnittliche Höhe des „Gehweges“ beträgt 19 m über HN, folglich sind z. B. ehemals 11,0 m über Gehweg jetzt 30 m über HN.

Im Plangebiet ist eine Tankstelle vorhanden. Sie soll durch eine Waschstraße mit Selbsthilfwerkstatt ergänzt werden. Daher wurde ein eigenes Baugebiet mit zwei überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) gebildet. Im Baugebiet 2 ist der Sammelbegriff „Tankstelle“ als besonderer Nutzungszweck festgesetzt. Die Tankstelle, die Waschstraße und die Selbsthilfwerkstatt enthalten keine Verkaufsflächen.

Der östliche Teil des Baugebietes 1 ist noch nicht bebaut. Der überbaubare Teil ist gegenüber dem Handelspark Kreihenbarg von 19.320 m<sup>2</sup> auf 10.000 m<sup>2</sup> verkleinert worden. Damit ist einerseits der Rahmen für die Nutzungen durch Einzelhandel und Dienstleistungen aller Art gewahrt und andererseits können Entschädigungsansprüche nicht geltend gemacht werden.

Mit den jetzt festgesetzten Baugrenzen wird eine städtebauliche Ordnung von Gebäudegruppierungen um die Stellplatzanlagen erreicht.

### 5.2. Stellplätze

Im B-Plan sind Stellplatzanlagen in den Baugebieten 1, 3 und 5 der Planzeichnung standortmäßig festgesetzt, um die erwünschte städtebauliche Ordnung zu erreichen bzw. beizubehalten. Die Stellplatzanlagen sind der Erschließungsstraße zugeordnet und benötigen einen hohen Flächenanteil.

Auf den Baugebieten 1 und 2 sind derzeit vorhanden:

2.025 Pkw-Stellplätze  
45 Behinderten-Pkw-Stellplätze  
21 Mutter-Kind-Stellplätze

zusammen 2.091 Stellplätze

Im B-Plan HP Kreihenbarg waren für diese Baugebiete ein Bedarf von 1.478 Stellplätzen ermittelt worden.

Es gelten die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gemäß Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (VVL BauO M-V).

Die ebenerdige Aufstellung von Kfz. soll beibehalten werden, daher sind die Baugrenzen bei den Stellplatzanlagen entbehrlich.

Auf dem Baugebiet 3 wurden ebenfalls mehr Stellplätze geschaffen: erforderliche Stellplätze 56, tatsächliche Stellplätze 101 (davon 3 für Behinderte).

### 5.3. Grünordnerische Festsetzungen

Zum B-Plan HP Kreihenbarg enthielt die Begründung folgenden fortgeltenden Wortlaut:

„Das Baugebiet wird zur freien Landschaft nach Süden und Osten durch einen Pflanzgürtel aus heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der textlichen Festsetzung im Plan abgeschirmt. Zusätzlich wird das Gebiet in Nord-Süd-Richtung durch einen mindestens 25 m breiten Grünstreifen gegliedert. Im Westen trennt eine ca. 30 m breite öffentliche Grünfläche, die einen Wanderweg und einen Lärmschutzwall aufnimmt, das Sondergebiet von der vorhandenen Wohnbebauung.

Das Regenrückhaltebecken erhält eine Bepflanzung mit Uferstandorten und wird sich mit den anschließenden Niederungsflächen zu einem Feuchtbiotop entwickeln.

Die detaillierte Planung des Regenwasserrückhaltebeckens wird in einem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bauentwurf dargestellt.

Entlang der Straßen und zwischen den Stellflächen werden Laubholzhochstämme gepflanzt, die eine kurzfristige Einbindung der baulichen Anlagen in die Gesamtlandschaft gewährleisten. Eine intensive Begrünung der Gebäudefassaden ist vorgesehen.

Die weiteren Einzelheiten werden in einem Freiflächengestaltungsplan festgelegt.“

Da weitgehend der Bestand überplant wird und der Grünflächenanteil gleich bleibt ist keine neue Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erforderlich.

Bei den Grünflächen wurden folgende Veränderungen in der Neufassung vorgenommen:

- zwischen Baugebiet 1 und Verkehrsfläche: Neuschaffung der Grünfläche Nr. 2 zusätzliche Grünfläche in Größe von 1.551 m<sup>2</sup>
- Baugebiete 1, 2 und 3 (Sondergebiete): Reduzierung durch die Einordnung der Tankstelle, Verlust von 1.456 m<sup>2</sup> Grünfläche, Ausgleich durch Reduzierung der Baugebietsfläche östlich des Baugebietes 2 um 2.820 m<sup>2</sup>, Ausgleichszahlungen für Maßnahmen in den Schutower Moorwiesen, Neuanlage als Grünfläche mit landschaftlicher Einordnung
- Baugebiet 4 (Mischgebiet): Erhaltung des Bestandes an Großgehölzen, daher Verschiebung der schmalen Grünflächen und Festlegung des Erhaltungsgebotes.
- Baugebiet 5 (Mischgebiet): Verlagerung des Grünflächenstreifens von der Westgrenze zur Ostgrenze, dadurch wirkungsvolle Ortsrandgestaltung.

### 5.4. Verkehrsflächen

Das Einkaufszentrum ist mit zwei Kreuzungen an die Bundesstraße 105 angebunden. Die westliche Kreuzung war im B-Plan HP Kreihenbarg nicht vorgesehen, die östliche Kreuzung wurde großzügiger ausgebaut als im B-Plan vorgegeben. Das größere Verkehrsaufkommen wird somit besser bewältigt, wenngleich immer noch Staus in allen Richtungen registriert werden. Beim weiteren Ausbau der B 105 kann es zu erneuten Veränderungen an beiden Kreuzungen kommen, die eine Reduzierung des Staus auf der B 105 bewirken wird.

Die Stichstraße mit der Wendefläche erfüllt alle Anforderungen an die öffentlich rechtliche Erschließung aller Baugebiete im Geltungsbereich dieses B-Planes.

Im B-Plan gibt es zu Haltestellen zwar keine Festsetzungen, dennoch wird die Beibehaltung der Haltestellen für den ÖPNV auf der B 105 und im Ostseepark durch die Gemeinde unterstützt.

Werbeanlagen fallen nicht unter die Vorschriften des § 9 Abs. 7 des Bundesfernstraßengesetzes (FStr.G). Daher bedürfen sie im Abstand bis zu 40 m von der befestigten Fahrbahn der Zustimmung bzw. der Genehmigung des Baulastträgers Straßenbauamt Güstrow.

### 5.5. Ver- und Entsorgung

#### 1. Trinkwasser

Zur Trinkwasserversorgung sind zwei Hausanschlussleitungen PE-HD 110 x 10,0 m ausreichender Dimension vorhanden.

#### 2. Löschwasser

Eine Löschwasserversorgung ist vorhanden.

### 3. Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwassersammler DN 200 zuzuleiten.

### 4. Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser ist in das vorhandene interne System einzuleiten. Für die Ableitung des Niederschlagswassers wurde bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung erteilt. Bei einer weiteren Flächenversiegelung ist der Nachweis zu erbringen, dass das vorhandene Rückhaltesystem zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück des Ostseeparks ausreichend ist bzw. ist eine weitere Rückhaltungsmöglichkeit vorzusehen. Eine Erhöhung der Einleitmenge in die verrohrte Vorflut 2/4 R ist nicht möglich, da das Fassungsvermögen dieser Vorflut bereits durch andere Gewässerbenutzer ausgeschöpft ist.

### 5. Sonstiges

Für die geplante Waschanlage ist ein Koaleszenzabscheider laut DIN 1999 vorzusehen. Die erforderlichen Unterlagen für die Bemessung des Koaleszenzabscheiders sind bei der EURAWASSER Nord GmbH vor Baubeginn einzureichen.

## **5.6. Schallschutz**

Mit der Neufassung ergeben sich nur für das Mischgebiet Änderungen zum Schallschutz. Die Tankstelle ist zur Nachtzeit nicht geöffnet.

Der Lärmschutzwall am Westende des Planbereiches erfüllt seine Funktion.

Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. die schalltechnischen Orientierungswerte betragen für Mischgebiete 60 dB(A) am Tage und 50/45 dB(A) nachts. Da hier eine Überschreitung dieser Werte durch den Verkehrslärm, der von der B 105 ausgeht, nicht ausgeschlossen werden kann, sind entsprechende textliche Festsetzungen für das Wohnen im Mischgebiet erforderlich.

Da nur die Schmal- und Nordseite des Mischgebietes an die Lärmquelle angrenzt, ist die textliche Festsetzung realisierbar.

Festsetzungen zur Luftqualität sind hier nicht erforderlich. Das locker bebaute Gebiet ist gut durchlüftet.

Der Geltungsbereich ist aus der Nachbarschaft keinen luftverunreinigten Anlagen ausgesetzt, wenn von der Luftverunreinigung, die vom Straßenverkehr auf der B 105 ausgeht, abgesehen wird. Festsetzungen zum Straßenverkehr auf der B 105 sind im Rahmen der B-Plan-Neufassung nicht möglich.

Aus dem Plangeltungsbereich geht keine die Umwelt beeinträchtigende Luftverunreinigung aus. Die gasbetriebenen Zentralheizungen, die Lüftungsanlagen und alle anderen technischen Einrichtungen unterliegen den üblichen Bestimmungen und Kontrollen.

## **5.7. Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen, wie sie im B-Plan HP Kreihenbarg enthalten sind, werden sinngemäß bzw. gemäß genehmigter Anlagen beibehalten.

## **5.8 Abfallwirtschaft**

Im Vorhabensgebiet muss eine ordnungsgemäße, grundstücksbezogene Abfallentsorgung sichergestellt sein. Die Planstraßen, Wendeanlagen, die zur Abfallentsorgung genutzt werden, müssen ausreichend tragfähig sein, die Kurvenbereiche, Straßenflächen sind für dreiachsige Müllfahrzeuge ausreichend zu bemessen. Die Straßen/Wendeanlagen müssen öffentlich zugänglich sein. Ein Zuparken der Straße und der Wendeanlagen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Alle anfallenden Abfälle während der Bautätigkeit sind durch den Abfallbesitzer einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen. Vom Entsorgungspflichtigen sind die entsprechenden Verwertungs- und Entsorgungsnachweise der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.

## 6. Flächenermittlung

	Größe in m <sup>2</sup>	%	%
<b>Sondergebiete:</b>			
Baugebiet 1	147.150		
- davon überbaubare Flächen	80.217	54,5	
<b>Baugebiet 2 (Tankstelle)</b>	4.533		
- davon überbaubare Fläche	1.980	43,6	
<b>Baugebiete 1, 2</b>	151.683		
- davon überbaubare Flächen	81.911	54,0	
<b>Baugebiet 3</b>	7.910		
- davon überbaubare Fläche	3.611	45,6	
<b>Baugebiete 1, 2, 3 (Sondergebiete)</b>	159.593		73,1
- davon überbaubare Flächen	85.522	53,6	
<b>Mischgebiet Baugebiet 4</b>	5.638		2,6
- davon überbaubare Fläche	3.547	62,9	
<b>Mischgebiet Baugebiet 5</b>	5.539		2,5
- davon überbaubare Fläche	4.367	78,8	
<b>Verkehrsflächen:</b>	7.425		3,4
<b>Versorgungsflächen (mit Wasserfläche des Regenrückhalteteiches)</b>	5.632		2,6
<b>Grünflächen, privat</b>			
1.	3.102		
2.	1.551		
3.	401		
4.	16.094		
5.	13.311		
<b>gesamt:</b>	34.459		15,8
<b>Plangeltungsbereich:</b>	218.286		100,0

## 7. Verfahrensablauf

Die Aufstellung des B-Planes HP Kreihenborg hat 14 Monate gedauert. Mit der Realisierung wurde sofort nach der Inkraftsetzung der B-Plan-Satzung am 06. 12. 1991 begonnen. Das Einkaufszentrum wurde am 03. 05. 1993 eröffnet.

Abweichend von den Festsetzungen wurden seither z.B. realisiert:

- die westliche Anbindung an die B 105
- die Tankstelle, Baugebiet 2 der Neufassung
- die Grünanlage Nr. 2 der Neufassung
- das Hotel auf der Mischgebietsfläche, 3 statt 2 Vollgeschosse
- die nördliche Erweiterung auf dem Baugebiet 3 (ALDI-Anbau)

Das gemeindliche Einvernehmen zu den Bauanträgen war verbunden mit der Zusage, die späteren Festsetzungen der B-Plan-Änderung anzuerkennen.

Der Beschluss zur Änderung/Neufassung des B-Planes wurde am 11. 09. 2002 gefasst, gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre beschlossen.

Diese Veränderungssperre wurde für die Realisierung der Erweiterungsbauten im Baugebiet 1 aufgehoben.

Zu der Neufassung hat es Konsultationen mit den zuständigen höheren Verwaltungsbehörden und dem Planungsamt des Landkreises gegeben..

Der Bauausschuss der Gemeindevertretung wurde laufend über den Arbeitsstand informiert und hat Hinweise zur Weiterarbeit gegeben.

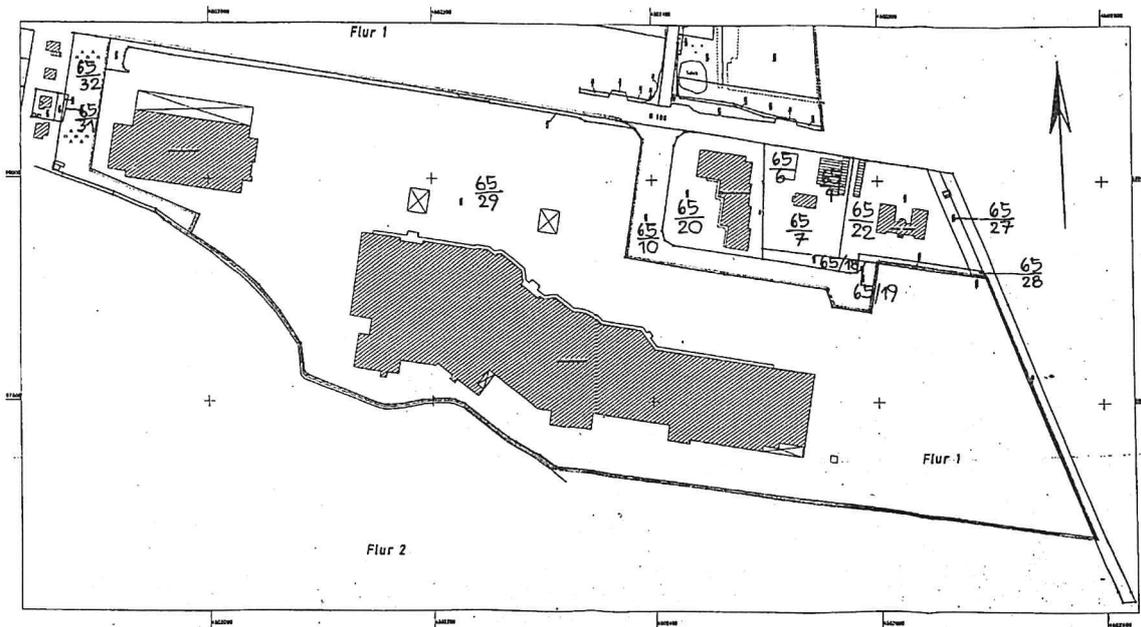
Die Bürgerversammlung fand frühzeitig statt (24. 02. 2004), d.h. vor der Beschlussfassung der Gemeindevertretung zur 1. öffentlichen Auslegung (03. 03. 2004) statt.

Zum 1. Entwurf haben die Träger öffentlicher Belange, die Hansestadt Rostock und betroffene Bürger Stellungnahmen mit Anregungen abgegeben.

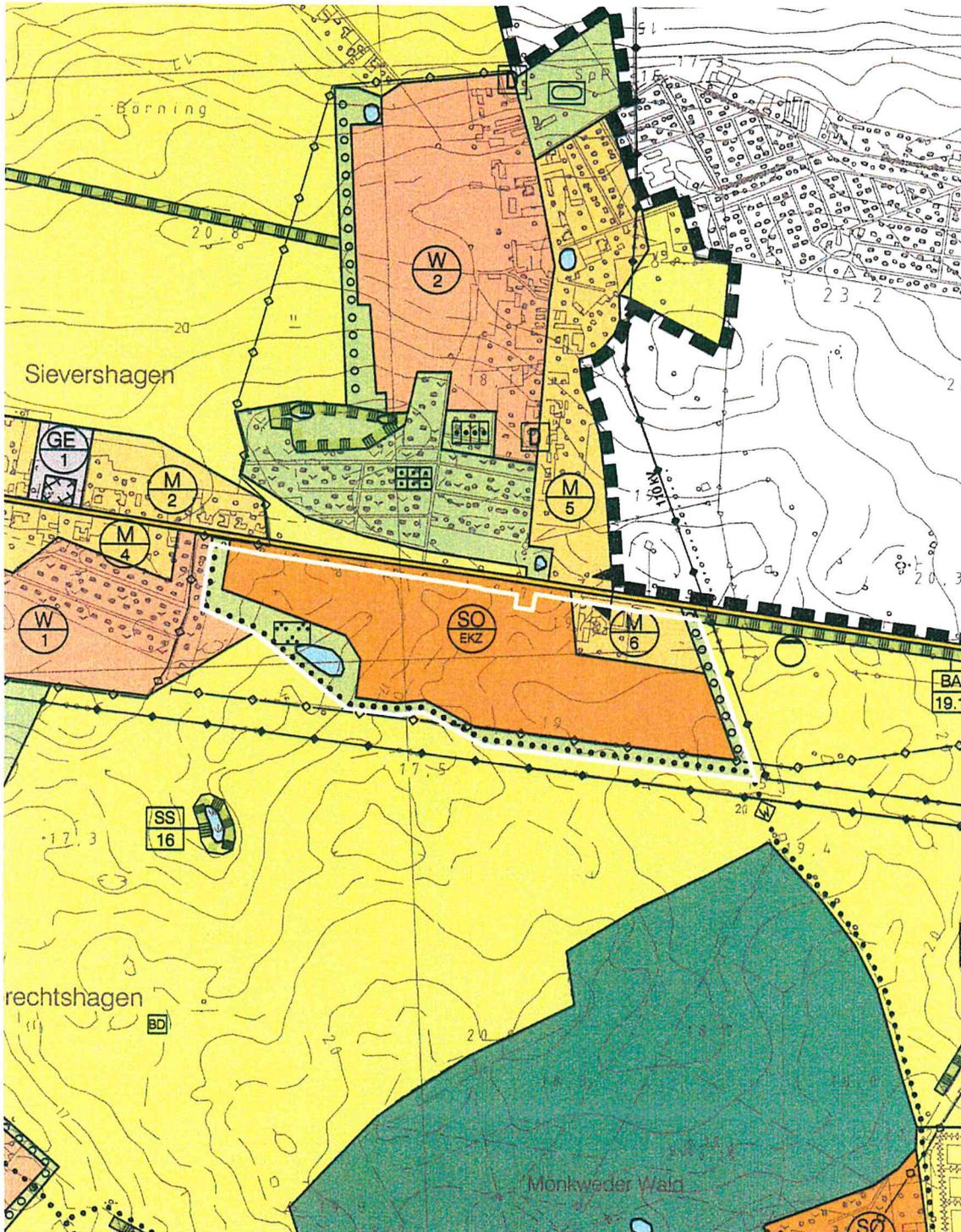
Die Abwägung berücksichtigt die Mehrzahl der Anregungen, dabei werden Grundzüge der Planung/Neufassung berührt. Es wurde ein 2. Entwurf zur Neufassung des B-Planes erarbeitet, beraten und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung fand vom 15. 03. bis zum 18. 04. 2005 statt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die betroffenen Eigentümer und Nutzer sowie die Öffentlichkeit hatten Gelegenheit zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten Teilen.

Durch die Berücksichtigung der Anregungen sind nur redaktionelle Änderungen an der B-Plan-Satzung vorgenommen worden. Die Begründung wurde umfassend ergänzt und aktualisiert.

Übersicht zu den Flurstücken, o.M.



**Flächennutzungsplan der Gemeinde Lambrechtshagen,  
wirksam seit 10. 11. 1998, Auszug, Maßstab ca. 1 : 10.000  
mit gekennzeichnetem Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 1**



## **Frau Albrecht**

---

**Von:** "Frau Kröger" <a.kroeger@warnow-west.de>  
**An:** "B2/ Albrecht" <p.albrecht@warnow-west.de>  
**Cc:** "B2/ Drowing" <j.drowing@warnow-west.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 21. Juli 2010 13:57  
**Betreff:** INFO GV 70 vom 14.07.10

## Protokollauszug zur Information

### **GV Lambrechtshagen am 14.07.2010**

#### **Bericht des Bürgermeisters, der Ausschussvorsitzenden und der Kreistagsabgeordneten**

Der Bürgermeister berichtet über:

- eine gemeinsame Beratung mit dem Landrat des Landkreises Bad Doberan und mit dem Ostseepark-Management Herrn Fischer aufgrund einer geplanten Erweiterung (ca. 2.000 m<sup>2</sup>) des Mitteleingangs im Ostseepark. Eine B-Plan-Änderung wäre notwendig.
- Seitens des Ostseepark-Managements muss das Vorhaben bei der Gemeinde schriftlich beantragt werden.